

**Ekonomisk plan**  
**Bostadsrättsföreningen Terrasshusen i Trelleborg**  
**Organisationsnummer 769639–0686**  
**Trelleborg**

Denna ekonomiska plan har upprättats i ett exemplar med följande huvudrubriker;

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Slutlig kostnad för föreningens fastighetsförvärv
- D. Beräknat taxeringsvärde
- E. Finansieringsplan och Nyckeltal
- F. Föreningens kostnader
- G. Föreningens intäkter
- H. Redovisning av lägenheterna
- I. Ekonomisk prognos
- J. Känslighetsanalys
- K. Särskilda förhållanden

Intyg ekonomiska plan

## A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Terrasshusen i Trelleborg som har sitt säte i Trelleborgs kommun och som registrerats hos Bolagsverket 2020-09-26 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder samt lokaler åt medlemmar för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen har genom nybyggnad uppfört föreningens hus, 4 stycken flerbostadshus med 65 bostadsrättslägenheter samt en lokal på fastigheten Trelleborg Spaljén 1.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Beräkningar av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i maj 2023.

Bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheten Trelleborg Spaljén 1 genom att förvärva samtliga aktier i Progetti Spaljén 1 i Trelleborg AB (org.nr 559262–2673) den 21 april 2022. Efter föreningens förvärv av bolaget så har Trelleborg Spaljén 1 överlåtits genom transportköp så att fastigheten är direktägd av föreningen, 22 april 2022. En beställningsöverenskommelse av totalentreprenad enligt ABT 06 tecknades mellan Brf Terrasshusen i Trelleborg (org.nr 769639–0686) och BAB Bygg AB (org.nr 556608–9669) den 30 augusti 2021. Föreningen har även tecknat ett projektledningsavtal med Fastighets AB 3Hus (556739–8010), 2021-03-30.

Slutbesiktning av entreprenaden kommer att preliminärt göras under vecka 16 (hus A, B) och (hus C, D) under vecka 20. Därpå kommer den slutliga kostnaden för föreningens förvärv och uppförande av hus fastställas på en föreningsstämma.

Upplåtelse med bostadsrätt och inflyttning får inte ske förrän:

- a) den ekonomiska planen blivit registrerad hos Bolagsverket
- b) den slutliga kostnaden fastställts på föreningsstämma med godkänd entreprenad som underlag

Registrering av ekonomisk plan kommer att ske innan föreningsstämman och så fort planen blivit intygsgiven. Föreningsstämman ska hållas efter att entreprenaden är godkänd, preliminärt vecka 23. Upplåtelse och inflyttning beräknas ske 30 juni 2023.

Om föreningen i framtiden säljer fastigheten (Trelleborg Spaljén 1) kommer det att utgå en realisationsvinst grundat på det skattemässiga värdet på fastigheterna på cirka 135 miljoner kronor vid förvärvet.

Fastigheten kommer att fullvärdesförsäkras hos Folksam (Fastighetsförsäkring, bostadsrättstillägg och styrelseansvar).

## B. Beskrivning av fastigheten

<b>Fastighetsbeteckning</b>	Trelleborg Spaljén 1
<b>Adress</b>	Havrejordsvägen 1, Högalidsvägen 53A-H, 53J, 55A-H, 55J
<b>Tomtens areal</b>	4 225 kvm
<b>Bostadsarea</b>	ca 3 736 kvm Mätning av lägenheternas area har gjorts på ritning
<b>Lokalarea</b>	ca 68 kvm Mätning av lokalens area har gjorts på ritning
<b>Byggnadens utformning</b>	Fyra flerfamiljshus i 3-5 våningar i anslutning till varandra
<b>Byggår</b>	2021/2023
<b>Antal bostadslägenheter</b>	65 stycken
<b>Antal lokaler</b>	1 stycken

<b>Upplåtelseform</b>	Äganderätt, föreningen äger marken
<b>Rättigheter</b>	Avtalsservitut (last) Akt: D202100460498:1.1 (vattenledning) Avtalsservitut (last) Akt: D202200258503:1.1 (elledning)
<b>Gemensamma anordningar</b>	
Vatten/avlopp	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet. VA är schablon, ingen retroaktiv avstämning mot faktisk förbrukning.
El	Fastighetsmätare i elcentralen. Individuella mätare till lägenheterna. Bostadsrättshavaren debiteras genom tillägg med senare justering efter faktisk förbrukning
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme från undercentral till vattenburna radiatorer.
Ventilation	Ventilationssystemet för lägenheterna sker via FTX. Lokalen har eget aggregat
Kommunikationer	Hiss/trappor/loftgångar
Avfall	Gemensamt miljöhus
Parkering	51 st p-platser på gemensam innergård + 2 st HCP
Cykelförvaring	Cykelställ
<b>Byggnadsbeskrivning för projektet</b>	
Grundläggning	Platta på mark
Byggnadsstomme	Betong
Yttervägg	Betong med utfackningsväggar
Lägenhetsskiljande väggar	Betong
Innerväggar i lägenheten	Gipsväggar
Bjälklag	Betong
Fasad	Tegel och inslag av träpanel
Yttertak	Papp
Ytterdörr	Aluminium, vissa i stål, Fönsterdörr till balkong/uteplats är i trä/aluminium
Fönster	Trä/aluminium, enstaka är komposit
Balkong	Betongplatta med räcke
<b>Lägenhetsbeskrivning</b>	
<b>Generell</b>	
Golv	Parkett
Väggar	Målade
Tak	Målat
Övrigt	Fönsterbänkar i kalksten
<b>Hall</b>	Klinker vid lägenhetsentré (del av hall), övrigt se generell beskrivning
<b>Kök</b>	Målade luckor Bänkskiva laminat med infälld diskho Spishäll infälld i bänkskiva Inbyggnadsugn Separat kyl och frys alt. kombination kyl/frys Diskmaskin Mikrovågsugn Fläkt
<b>Bad/tvätt/wc</b>	Klinker på golv Kakel på väggar Golvmonterad toalett Vägghängd kommod med handfat Badrumsskåp över tvättstället Duschväggar Tvättmaskin och torktumlare alt. kombimaskin Bänkskiva och förvaring vid tvättmaskin
<b>Förvaring</b>	Klädkammare/förråd, inne i lägenheten. För 1RoK i separat utrymme i fastigheten

## C. Slutlig kostnad för föreningens fastighetsförvärv (Kr)

Förvärvskostnader (Kr)	
Anskaffningskostnad*	146 551 700
Likvidreserv, dispfond	250 000
<b>Totalkostnad</b>	<b>146 801 700</b>

\*Förvärv AB, fastighet, entreprenad och övriga kostnader

## D. Beräknat taxeringsvärde

Preliminärt beräknat

Taxeringsvärde	Bostäder	Lokaler	Totalt
Byggnadsvärde	46 000 000	384 000	46 384 000
Markvärde	5 600 000	40 000	5 640 000
<b>Totalt</b>	<b>51 600 000</b>	<b>424 000</b>	<b>52 024 000</b>

## E. Finansieringsplan och Nyckeltal

Grundförutsättningar

Banklån	Summa/Total
Belopp kr	<b>51 898 000</b>
Säkerhet	<b>pantbrev</b>
Bindningstid, en mix av korta och långa räntor	
Räntesats*	<b>4,50%</b>
Amortering	<b>1,00%</b>
Belopp amortering per år	<b>518 980</b>
Räntekostnad år 1	<b>2 335 410</b>
<b>Totalbelopp år 1 (ränta+amort.)</b>	<b>2 854 390</b>

\*Offererad ränta från Swedbank, daterad 2023-05-11. 3mån-4,659%, 1år- 5,01%, 3år-4,41%, 5år-4,13%

Finansiering	
Insatser	93 625 000
Upplåtelseavgifter	1 278 700
Föreningens lån	51 898 000
<b>Summa finansiering</b>	<b>146 801 700</b>

\*Upplåtelseavgifter avser tillval

Nyckeltal	
Totalkostnad per kvm (BOA+LOA)	38 591
Lån per kvm (BOA)	13 891
Insats per kvm (BOA)	25 060
Upplåtelseavgift per kvm (BOA)	342
Årsavgift per kvm (BOA)	954
Driftskostnader per kvm (BOA+LOA)	386
Hysesintäkt p-avgift per kvm (BOA)	54
Hysesintäkt per kvm uthyrd area (BOA+LOA)	18
Tillägg per kvm (BOA)	177
Underhållsavsättning + amortering per kvm (BOA+LOA)	186
Kassaflöde per kvm (BOA+LOA)	50

## F. Föreningens kostnader

Beräkningarna är gjorda för år 1

Kvm 3 804

Finansiella kostnader	
Avskrivningar	1 088 865
Räntor	2 335 410
<b>Summa finansiella kostnader:</b>	<b>3 424 275</b>

Driftkostnader		kr/kvm
Fastighetsel beräkning 2,80kr/kwh	183 000	48
Vatten och avlopp - bekostas av brhavare	183 064	48
Värme	140 000	37
Varmvatten - bekostas av brhavare	141 968	37
Hushållsel - bekostas av brhavare	336 240	88
Avfall	90 000	24
Fastighetsförsäkring	58 000	15
Fastighetsskötsel (inkl hissavtal)	125 000	33
Ekonomisk Förvaltning	90 000	24
Arvode (revision+styrelse)	60 000	16
Löpande underhåll/diverse/snöröjning	60 000	16
<b>Summa drift:</b>	<b>1 467 272</b>	<b>386</b>

Driftkostnaderna är baserade på normalförbrukning, med utgångspunkt i husets utformning, föreningens storlek och belägenhet etc. De faktiska posterna kan bli högre eller lägre än angivet.

Underhållsfondering	
Underhållsfond	190 000 50

I enlighet med föreningens stadgar §54

Skatter och avgifter	
Fastighetsskatt lokal*	4 240
Fastighetsavgift**	0
<b>Summa skatter och avgifter:</b>	<b>4 240</b>

\*Fastighetsskatt utgår för lokaler och bekostas av lokalhyresgäst.

\*\*Fastigheten bedöms få värdeår 2023 och är befriad från fastighetsavgift de 15 första åren.

<b>Summa kostnader (drift, underhållsfond, skatter och avgifter):</b>	<b>1 661 512</b>
---	------------------

## G. Föreningens intäkter

Årsavgifter och andra intäkter	
Årsavgifter	3 565 370
Tillägg - VA	183 064
Tillägg - v.vatten	141 968
Tillägg - hushållsel	336 240
Hysesintäkt lokal+fastskatt ink.tillägg	83 460
Hysesintäkt P-avgifter	205 800
<b>Summa intäkter:</b>	<b>4 515 902</b>

## H. Redovisning av lägenheterna

Årsavgift	3 565 370
Insatser	93 625 000

Lgh nr	Nya lgh-nr	Adresser Högalids-vägen	Vän plan	Antal rok	BOA ca kvm	Insatser kr	Tillval kr	Avgift kr/år*	Avgift kr/mån*	Prel. Tillägg			Andelstal	Balkong/Uteplats/Terrass
										VA	V.vatten	Hushållset		
										kr/mån**				
<b>Hus A</b>														
1001	53A	53A	Entréplan	3	72	1 695 000	0	68 712	5 726	294	228	540	0,0193	Uteplats
1002	53B	53B		2	52	1 245 000	9 500	49 625	4 135	212	165	390	0,0139	Uteplats
1003	53C	53C		2	52	1 245 000	51 900	49 625	4 135	212	165	390	0,0139	Uteplats
1004	53E	53E		1	35	895 000	0	33 401	2 783	143	111	263	0,0094	Uteplats
1101	1101	53D	Plan 1	3	72	1 645 000	0	68 712	5 726	294	228	540	0,0193	Balkong
1102	1102	53D		2	52	1 195 000	29 400	49 625	4 135	212	165	390	0,0139	Balkong
1103	1103	53D		2	52	1 195 000	87 300	49 625	4 135	212	165	390	0,0139	Balkong
1104	1104	53D		3	72	1 645 000	9 500	68 712	5 726	294	228	540	0,0193	Balkong
1201	1201	53D	Plan 2	3	72	1 695 000	9 500	68 712	5 726	294	228	540	0,0193	Balkong
1202	1202	53D		2	52	1 245 000	0	49 625	4 135	212	165	390	0,0139	Balkong
1203	1203	53D		2	52	1 245 000	51 900	49 625	4 135	212	165	390	0,0139	Balkong
1204	1204	53D		3	72	1 695 000	0	68 712	5 726	294	228	540	0,0193	Balkong
1301	1301	53D	Plan 3	2	52	1 595 000	0	49 625	4 135	212	165	390	0,0139	Terrass+Balkong
1302	1302	53D		2	52	1 295 000	51 900	49 625	4 135	212	165	390	0,0139	Balkong
1303	1303	53D		3	72	1 745 000	9 500	68 712	5 726	294	228	540	0,0193	Balkong
1401	1401	53D	Plan 4	2	52	1 695 000	19 900	49 625	4 135	212	165	390	0,0139	Terrass+Balkong
1402	1402	53D		3	72	1 845 000	9 500	68 712	5 726	294	228	540	0,0193	Balkong
					<b>1007</b>	<b>24 815 000</b>	<b>339 800</b>							
<b>Hus B</b>														
1001	53F	53F	Entréplan	2	52	1 245 000	0	49 625	4 135	212	165	390	0,0139	Uteplats
1002	53G	53G		2	52	1 245 000	29 400	49 625	4 135	212	165	390	0,0139	Uteplats
1003	53H	53H		1	35	845 000	0	33 401	2 783	143	111	263	0,0094	-
1004	53J	53J		1	35	895 000	0	33 401	2 783	143	111	263	0,0094	Uteplats
1101	1105	53D	Plan 1	3	72	1 645 000	9 500	68 712	5 726	294	228	540	0,0193	Balkong
1102	1106	53D		2	52	1 195 000	9 500	49 625	4 135	212	165	390	0,0139	Balkong
1103	1107	53D		2	52	1 195 000	9 500	49 625	4 135	212	165	390	0,0139	Balkong
1104	1108	53D		3	72	1 645 000	9 500	68 712	5 726	294	228	540	0,0193	Balkong
1201	1205	53D	Plan 2	3	72	1 695 000	0	68 712	5 726	294	228	540	0,0193	Balkong
1202	1206	53D		2	52	1 245 000	9 500	49 625	4 135	212	165	390	0,0139	Balkong
1203	1207	53D		2	52	1 245 000	0	49 625	4 135	212	165	390	0,0139	Balkong
1204	1208	53D		3	72	1 695 000	0	68 712	5 726	294	228	540	0,0193	Balkong
1301	1304	53D	Plan 3	3	72	1 745 000	9 500	68 712	5 726	294	228	540	0,0193	Balkong
1302	1305	53D		2	52	1 295 000	0	49 625	4 135	212	165	390	0,0139	Balkong
1303	1306	53D		2	52	1 595 000	9 500	49 625	4 135	212	165	390	0,0139	Terrass+Balkong
1401	1403	53D	Plan 4	3	72	1 845 000	126 700	68 712	5 726	294	228	540	0,0193	Balkong
1402	1404	53D		2	52	1 695 000	29 400	49 625	4 135	212	165	390	0,0139	Terrass+Balkong
					<b>970</b>	<b>23 965 000</b>	<b>252 000</b>							
<b>Hus C</b>														
1001	55A	55A	Entréplan	1	35	945 000	8 500	33 401	2 783	143	111	263	0,0094	Uteplats
1002	55B	55B		2	52	1 295 000	9 500	49 625	4 135	212	165	390	0,0139	Uteplats
1003	55C	55C		2	52	1 295 000	29 400	49 625	4 135	212	165	390	0,0139	Uteplats
1004	55D	55D		1	35	945 000	26 400	33 401	2 783	143	111	263	0,0094	Uteplats
1101	1101	55B	Plan 1	3	72	1 695 000	0	68 712	5 726	294	228	540	0,0193	Balkong
1102	1102	55B		2	52	1 245 000	9 500	49 625	4 135	212	165	390	0,0139	Balkong
1103	1103	55B		2	52	1 245 000	9 500	49 625	4 135	212	165	390	0,0139	Balkong
1104	1104	55B		3	72	1 695 000	0	68 712	5 726	294	228	540	0,0193	Balkong
1201	1201	55B	Plan 2	3	72	1 745 000	51 900	68 712	5 726	294	228	540	0,0193	Balkong
1202	1202	55B		2	52	1 295 000	0	49 625	4 135	212	165	390	0,0139	Balkong
1203	1203	55B		2	52	1 295 000	29 400	49 625	4 135	212	165	390	0,0139	Balkong
1204	1204	55B		3	72	1 745 000	54 400	68 712	5 726	294	228	540	0,0193	Balkong
1301	1301	55B	Plan 3	3	72	1 795 000	74 300	68 712	5 726	294	228	540	0,0193	Balkong
1302	1302	55B		2	52	1 345 000	54 400	49 625	4 135	212	165	390	0,0139	Balkong
1303	1303	55B		2	52	1 595 000	74 300	49 625	4 135	212	165	390	0,0139	Terrass+Balkong
1401	1401	55B	Plan 4	2	72	1 895 000	9 500	68 712	5 726	294	228	540	0,0193	Balkong
1402	1402	55B		2	52	1 695 000	0	49 625	4 135	212	165	390	0,0139	Terrass+Balkong

Hus D				970	24 765 000	441 000								
1001	55J	55J	Entréplan	1	35	895 000	0	33 401	2 783	143	111	263	0,0094	Uteplats
1002	55H	55H		1	35	895 000	0	33 401	2 783	143	111	263	0,0094	Uteplats
1003	55G	55G		2	52	1 295 000	0	49 625	4 135	212	165	390	0,0139	Uteplats
1004	55F	55F		2	52	1 295 000	0	49 625	4 135	212	165	390	0,0139	Uteplats
1005	55E	55E		3	67	1 745 000	9 500	63 940	5 328	274	212	503	0,0179	Uteplats
1101	1105	55B	Plan 1	3	72	1 695 000	9 500	68 712	5 726	294	228	540	0,0193	Balkong
1102	1106	55B		2	52	1 245 000	19 900	49 625	4 135	212	165	390	0,0139	Balkong
1103	1107	55B		2	52	1 245 000	0	49 625	4 135	212	165	390	0,0139	Balkong
1104	1108	55B		3	72	1 695 000	9 500	68 712	5 726	294	228	540	0,0193	Balkong
1201	1205	55B	Plan 2	3	72	1 745 000	19 900	68 712	5 726	294	228	540	0,0193	Balkong
1202	1206	55B		2	52	1 295 000	9 500	49 625	4 135	212	165	390	0,0139	Balkong
1203	1207	55B		2	52	1 595 000	9 500	49 625	4 135	212	165	390	0,0139	Terrass+Balkong
1301	1304	55B	Plan 3	3	72	1 745 000	54 400	68 712	5 726	294	228	540	0,0193	Balkong
1302	1305	55B		2	52	1 695 000	104 200	49 625	4 135	212	165	390	0,0139	Terrass+Balkong
				<b>789</b>	<b>20 080 000</b>	<b>245 900</b>								
<b>65 lgh</b>					<b>3 736</b>	<b>93 625 000</b>	<b>1 278 700</b>	<b>3 565 370</b>	<b>297 114</b>	<b>15 255</b>	<b>11 831</b>	<b>28 020</b>	<b>1,0000</b>	

**\*Förklaring avgifter**

Avgiften är exklusive hushållsel (inkl. FTX), VA, v.vatten och TV/bredband.

1. Föreningen tecknar ett gemensamt el-abonnemang, undermätare till varje lägenhet/lokal där varje bostadsrättshavare faktureras för förbrukad el.

Beräknat utifrån 30kwh/kvm Atemp och år.

Hushållsel är den el du använder i din bostad, tex för tvätt, disk, lampor och elektronik. Kostnaden för hushållsel är beräknad på Boverkets schablon om 30 kWh/m2 Atemp och år och en antagen kostnad för el på 2,80 kr per kWh, inklusive nätavgift, skatter och avgifter. Din verkliga kostnad kan bli avsevärt lägre och även högre, eftersom den är beroende av ditt beteende och på elpriset. Ju mer ni tvättar, diskar, tänder lampor, använder elektronik osv,

2. Bostadsrättshavare bekostar sin del av kallvatten (VA) utifrån schablon (49kr/kvm och år), ingen retroaktiv avstämning mot faktisk förbrukning.

3. Bostadsrättshavare bekostar varmvatten genom undermätare som faktureras i förväg enligt schablon (38 kr/kvm och år)

med senare justering efter uppmätt förbrukning.

4. Bostadsrättshavare bekostar eget abonnemang för TV/bredband.

Varje bostadsrättshavare har skötselansvar (inkl. snöröjning) för den upplåtta marken.

Hysesintäkt	Antal	Kr/mån	Kr/år
P-plats	49	17 150	205 800

350 kr/mån, per plats

Hysesintäkt	Kvm	Kr/mån	Kr/år	Fast.skatt kr/år	Tillägg kr/mån		
					V.vatten	El	Värme
Lokal	68	5 667	68 000	4 240	215	510	210

Hyran är exkl. el (inkl. FTX) uppvärmning och varmvatten, debiteras genom tillägg, undermätare finns.

## I. Ekonomisk prognos

### PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR

Inflation	2,5%	Rak avskrivning 120 år
Kvm totalt	3 804	Rak amortering 1%
Kvm BR	3 736	

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2033	2038
<i>Genomsnittsränta</i>	4,50%	4,55%	4,60%	4,65%	4,70%	4,75%	5,00%	5,25%
<i>Procentuell årlig höjning av årsavgift</i>		2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
<i>Lån kvar</i>	51 898 000	51 379 020	50 860 040	50 341 060	49 822 080	49 303 100	46 708 200	44 113 300
<b>KOSTNADER</b>								
Ränta	2 335 410	2 337 745	2 339 562	2 340 859	2 341 638	2 341 897	2 335 410	2 315 948
Avskrivningar	1 088 865	1 088 865	1 088 865	1 088 865	1 088 865	1 088 865	1 088 865	1 088 865
Driftkostnader	1 467 272	1 503 954	1 541 553	1 580 091	1 619 594	1 660 084	1 878 232	2 125 047
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	149 587
Fastighetsskatt lokal	4 240	4 346	4 455	4 566	4 680	4 797	5 428	6 141
<b>Summa kostnader</b>	<b>4 895 787</b>	<b>4 934 910</b>	<b>4 974 434</b>	<b>5 014 382</b>	<b>5 054 777</b>	<b>5 095 643</b>	<b>5 307 935</b>	<b>5 685 589</b>
<b>INTÄKTER</b>								
Årsavgifter bostäder kr/kvm	954	978	1 003	1 028	1 053	1 080	1 222	1 382
Årsavgifter	3 565 370	3 654 504	3 745 867	3 839 514	3 935 501	4 033 889	4 563 975	5 163 719
Hysesintäkt lokal+fastskatt ink.tillägg	83 460	85 547	87 685	89 877	92 124	94 427	106 836	120 875
Hysesintäkt P-avgifter	205 800	210 945	216 219	221 624	227 165	232 844	263 441	298 060
Tillägg - VA	183 064	187 641	192 332	197 140	202 068	207 120	234 337	265 131
Tillägg - v.vatten	141 968	145 517	149 155	152 884	156 706	160 624	181 731	205 612
Tillägg - hushållsel	336 240	344 646	353 262	362 094	371 146	380 425	430 416	486 976
<b>Summa intäkter</b>	<b>4 515 902</b>	<b>4 628 800</b>	<b>4 744 520</b>	<b>4 863 133</b>	<b>4 984 711</b>	<b>5 109 329</b>	<b>5 780 736</b>	<b>6 540 373</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-379 885</b>	<b>-306 111</b>	<b>-229 915</b>	<b>-151 249</b>	<b>-70 066</b>	<b>13 686</b>	<b>472 802</b>	<b>854 784</b>
<b>KASSAFLÖDESKALKYL</b>								
Årets resultat enligt ovan	-379 885	-306 111	-229 915	-151 249	-70 066	13 686	472 802	854 784
Återföring avskrivningar	1 088 865	1 088 865	1 088 865	1 088 865	1 088 865	1 088 865	1 088 865	1 088 865
Amorteringar lån	-518 980	-518 980	-518 980	-518 980	-518 980	-518 980	-518 980	-518 980
Amortering i % per år	1,00%	1,01%	1,02%	1,03%	1,04%	1,05%	1,11%	1,18%
<b>Betalnetto före avsättning till underhållsfond</b>	<b>190 000</b>	<b>263 774</b>	<b>339 970</b>	<b>418 636</b>	<b>499 819</b>	<b>583 571</b>	<b>1 042 687</b>	<b>1 424 669</b>
Avsättning till yttre underhåll	-190 000	-194 750	-199 619	-204 609	-209 724	-214 968	-243 216	-275 177
<b>Betalnetto efter avsättning till underhållsfond</b>	<b>0</b>	<b>69 024</b>	<b>140 352</b>	<b>214 027</b>	<b>290 095</b>	<b>368 603</b>	<b>799 471</b>	<b>1 149 492</b>
<b>Ingående saldo kassa</b>	<b>250 000</b>							
<b>Ackumulerat saldo kassa</b>	<b>440 000</b>	<b>703 774</b>	<b>1 043 745</b>	<b>1 462 381</b>	<b>1 962 200</b>	<b>2 545 770</b>	<b>6 813 434</b>	<b>13 441 515</b>
<b>Ackumulerat yttre underhållsfond</b>	<b>190 000</b>	<b>384 750</b>	<b>584 369</b>	<b>788 978</b>	<b>998 702</b>	<b>1 213 670</b>	<b>2 371 859</b>	<b>3 682 243</b>



## J. Känslighetsanalys

Ändrat ränte- och inflationsantagande enligt nedan.

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2033	2038
<i>Genomsnittsränta (+1 %)</i>	5,50%	5,55%	5,60%	5,65%	5,70%	5,75%	6,00%	6,25%
<i>Inflationsantagande</i>	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
<i>Kapitalskuld</i>	51 898 000	51 379 020	50 860 040	50 341 060	49 822 080	49 303 100	46 708 200	44 113 300
<b>KOSTNADER</b>								
Ränta	2 854 390	2 851 536	2 848 162	2 844 270	2 839 859	2 834 928	2 802 492	2 757 081
Avskrivningar	1 088 865	1 088 865	1 088 865	1 088 865	1 088 865	1 088 865	1 088 865	1 088 865
Driftkostnader	1 467 272	1 503 954	1 541 553	1 580 091	1 619 594	1 660 084	1 878 232	2 125 047
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	149 587
Fastighetsskatt lokal	4 240	4 346	4 455	4 566	4 680	4 797	5 428	6 141
<b>Summa kostnader</b>	<b>5 414 767</b>	<b>5 448 700</b>	<b>5 483 035</b>	<b>5 517 792</b>	<b>5 552 998</b>	<b>5 588 674</b>	<b>5 775 017</b>	<b>6 126 722</b>
<b>INTÄKTER</b>								
Årsavgifter bostäder kr/kvm	954	978	1 003	1 028	1 053	1 080	1 222	1 382
Årsavgifter	3 565 370	3 654 504	3 745 867	3 839 514	3 935 501	4 033 889	4 563 975	5 163 719
Hysesintäkt lokal+fastskatt ink.tillägg	83 460	85 547	87 685	89 877	92 124	94 427	106 836	120 875
Hysesintäkt P-avgifter	205 800	210 945	216 219	221 624	227 165	232 844	263 441	298 060
Tillägg - VA	183 064	187 641	192 332	197 140	202 068	207 120	234 337	265 131
Tillägg - v.vatten	141 968	145 517	149 155	152 884	156 706	160 624	181 731	205 612
Tillägg - hushållsel	336 240	344 646	353 262	362 094	371 146	380 425	430 416	486 976
<b>Summa intäkter</b>	<b>4 515 902</b>	<b>4 628 800</b>	<b>4 744 520</b>	<b>4 863 133</b>	<b>4 984 711</b>	<b>5 109 329</b>	<b>5 780 736</b>	<b>6 540 373</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-898 865</b>	<b>-819 901</b>	<b>-738 515</b>	<b>-654 660</b>	<b>-568 287</b>	<b>-479 345</b>	<b>5 720</b>	<b>413 651</b>
<b>Kassaflödeskalkyl</b>								
Årets resultat enligt ovan	-898 865	-819 901	-738 515	-654 660	-568 287	-479 345	5 720	413 651
Återföring avskrivningar	1 088 865	1 088 865	1 088 865	1 088 865	1 088 865	1 088 865	1 088 865	1 088 865
Amorteringar	-518 980	-518 980	-518 980	-518 980	-518 980	-518 980	-518 980	-518 980
Amortering i % per år	1,00%	1,01%	1,02%	1,03%	1,04%	1,05%	1,11%	1,18%
<b>Betalnetto före avsättning till underhållsfond</b>	<b>-328 980</b>	<b>-250 016</b>	<b>-168 630</b>	<b>-84 775</b>	<b>1 598</b>	<b>90 540</b>	<b>575 605</b>	<b>983 536</b>
Avsättning till yttre underhåll	-190 000	-194 750	-199 619	-204 609	-209 724	-214 968	-243 216	-275 177
<b>Betalnetto efter avsättning till underhållsfond</b>	<b>-518 980</b>	<b>-444 766</b>	<b>-368 249</b>	<b>-289 384</b>	<b>-208 126</b>	<b>-124 428</b>	<b>332 389</b>	<b>708 359</b>
<b>Årsavgift (kr/kvm) som krävs vid:</b>								
<b>Ränta +1%</b>	<b>1 093</b>	<b>1 097</b>	<b>1 101</b>	<b>1 105</b>	<b>1 109</b>	<b>1 113</b>	<b>1 133</b>	<b>1193</b>
<b>Ränta +2%</b>	<b>1 232</b>	<b>1 235</b>	<b>1 237</b>	<b>1 240</b>	<b>1 242</b>	<b>1 245</b>	<b>1 258</b>	<b>1311</b>
<b>Inflation +1%</b>	<b>1 093</b>	<b>1 099</b>	<b>1 105</b>	<b>1 111</b>	<b>1 117</b>	<b>1 124</b>	<b>1 157</b>	<b>1242</b>
<b>Inflation +2%</b>	<b>1 093</b>	<b>1 101</b>	<b>1 109</b>	<b>1 117</b>	<b>1 126</b>	<b>1 135</b>	<b>1 185</b>	<b>1299</b>

## K. Särskilda förhållanden

Insats och årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Årsavgiften fördelas på bostadsrättslägenheten i förhållande till lägenheternas andelstal i enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar och har beräknats utifrån lägenhetsarea och i förekommande fall med en differentiering mellan de mindre och större areorna.

I övrigt hänvisas till föreningens stadgar och av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända och bedömda förutsättningar.

1. Bostadsrättshavare bekostar hushållsel genom tillägg med senare justering efter faktisk förbrukning.
2. Bostadsrättshavare bekostar sin del av kallvatten (VA) utifrån schablon (49kr/kvm och år), ingen retroaktiv avstämning mot faktiskt förbrukning.
3. Bostadsrättshavare bekostar varmvatten genom undermätare som faktureras i förväg enligt schablon (38 kr/kvm och år) med senare justering efter uppmätt förbrukning.
4. Bostadsrättshavare bekostar eget abonnemang för TV/bredband.
5. Bostadsrättshavare bör teckna och vidmakthålla hemförsäkring. Föreningen har kollektivt tecknat bostadsrättstillägg.
6. Bostadsrätternas insatser grundar sig på lägenheternas bedömda marknadsvärde. Angiven boarea (BOA) hänför sig till uppmätt area på ritning. Mindre avvikelser i funktion, utformning eller yta påverkar inte de fastställda insatserna och/eller årsavgifterna.
7. Bostadsrättshavare är skyldiga att på egen bekostnad hålla lägenheten och där tillhörande mark i gott skick.
8. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan utvändiga arbeten i sin helhet är färdigställda. Bostadsrättshavare erhåller inte ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning av detta.
9. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavare hålla lägenheten tillgänglig under arbetstid för att utföra efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavare erhåller inte ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning av detta.

Föreningen kommer att göra preliminära avskrivningar på bedömt byggnadsvärde beräknat utifrån taxeringsvärdet från färdigställande enligt en rak avskrivningsplan (K2-reglerna). Den slutliga avskrivningen fastställs i samband med framtagande av årsbokslut efter inflyttning (*väljs i samråd med föreningens revisor/ekonomiska förvaltare*). Föreningens beräknade årsavgifter kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen kommer initialt att redovisa ett årligt underskott i årsredovisningen, som utgör differensen mellan avskrivningsplan och summan av årlig amortering och avsättning till yttre fond.

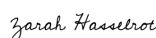
Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Terrasshusen i Trelleborg



Christer Andersson



Joakim Lindahl



Zarah Hasselrot

## Intyg Ekonomisk plan enligt Bostadsrättslagen 3 kap 2§

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Terrasshusen i Trelleborg, 769639-0686, Trelleborgs kommun.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

Föreningen har fler än ett hus, det är min bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

De faktiska uppgifterna som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för mig. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför min bedömning är att den ekonomiska planen framstår som ekonomiskt hållbar.

På grund av den företagna granskningen anser jag som ett allmänt omdöme att planen vilar på tillförlitliga grunder.

Kostnad för fastighetens förvärv avser slutlig kostnad.

Jag har inte ansett det nödvändigt för min bedömning av planen att besöka fastigheten.

Jag erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4§, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.



---

Monica Johnson

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnadskalkyler och Ekonomiska planer och omfattas av ansvarsförsäkring.

## Bilaga till intyg ekonomisk plan för Brf Terrasshusen i Trelleborg, 769639-0686

Till grund för granskning av den ekonomiska planen har följande uppgifter och handlingar förelegat:

- Registreringsbevis Brf Terrasshusen i Trelleborg, 2023-05-19
- Stadgar registrerade, 2021-09-22
- Fastighetsutdrag Trelleborg Spaljén 1, 2023-03-03
- Aktieöverlåtelseavtal, 3Hus Holding AB / Brf Terrasshusen i Trelleborg, 2022-04-21
- Köpebrev fastighet, Trelleborgs kommun / Progetti Spaljén 1 i Trelleborg AB, 2022-04-13
- Transportköp fastighet, 2022-04-22
- Beställning Projektledningsavtal, Fastighets AB 3Hus / Brf Terrasshusen i Trelleborg, 2021-03-30
- Beställning Totalentreprenad inkl Förfrågningsunderlag, BAB Byggtjänst AB / Brf Terrasshusen i Trelleborg, 2021-08-30
- Beslut bygglov Trelleborgs kommun, 2021-04-30
- Beslut om startbesked, 2022-04-22
- Finansieringsoffert Swedbank, 2022-01-25
- Ränteuppdatering, 2023-05-11
- Prisindikation försäkring, Folksam genom Bolander & Co, 2023-03-23
- Offert ekonomisk förvaltning, Juph Förvaltning AB, 2023-03-20
- Offert fastighetsservice, Städexperten Fastighetsservice AB, 2023-04-26
- Utkast Serviceavtal hissar, Otis
- Energiberäkning, Erelko AB, 2021-12-28
- Förtydligande styrelseansvar, 2023-05-14
- Garanti slutkostnad samt osålda lägenheter, BrA Invest CKS AB, 2023-05-25
- Garanti lokalhyra, BrA Invest CKS AB, 2023-05-24
- Värdeintyg, Fastighetsmäklare Margareta Meijer, 2023-05-24
- Ritningar, situationsplan samt foton
- Taxeringsberäkning
- Avskrivningsplan

## INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Terrasshusen, 769639-0686.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för mig. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför min bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för mig.

Kostnad för fastighetens förvärv avser slutlig kostnad.

På grund av den företagna granskningen kan jag som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt min uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Jag har inte besökt fastigheten då jag bedömt att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för granskningen.

Jag erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet, får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

Enligt planen kommer det i föreningens hus finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför jag anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Lammhult



.....  
Urban Blücher

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnadskalkyler och Ekonomiska planer och omfattas av ansvarförsäkring.

## **Bilaga till intyg över ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Terrasshusen, 769639-0686**

Till grund för granskning av den ekonomiska planen har följande uppgifter och handlingar förelagat:

- Registreringsbevis, 2023-05-19
- Stadgar registrerade, 2021-09-22
- Fastighetsutdrag Trelleborg Spaljén 1, 2023-03-03
- Aktieöverlåtelseavtal, 3Hus Holding AB / Brf Terrasshusen, 2022-04-21
- Köpebrev, 2022-04-13
- Transportköpebrev, 2022-04-22
- Entreprenaduppställning Brf Terrasshusen / BAB Bygg AB, 2021-08-30
- Beställning projektledningsavtal Brf Terrasshusen / Fastighets AB 3Hus, 2021-03-30
- Bygglov, 2021-04-30
- Startbesked, 2022-04-22
- Finansieringsoffert Swedbank, 2022-01-25
- Ränteuppdatering mail, 2023-05-11
- Förtydligande styrelseansvar, 2023-05-14
- Hyresgaranti lokal, 2023-05-24
- Slutkostnadsgaranti & garanti osålda lägenheter, 2023-05-25
- Mail om offert försäkring, Folksam, 2023-03-24
- Offert förvaltning, JUPH 2023-03-20
- Offert städning, Städexperten, 2023-04-26
- Serviceavtal hissar Otis, ej undertecknat
- Energiberäkningar Erelko AB, 2021-12-28
- Värdeintyg mäklare Margareta Meijer, 2023-05-24
- Ritningar, situationsplan och foton
- Taxeringsberäkning
- Avskrivningsplan

# Verifikat

Transaktion 09222115557493623216

## Dokument

### Brf Terrasshusen\_Ek plan

Huvuddokument

14 sidor

Startades 2023-05-28 22:10:11 CEST (+0200) av Julia

Åkerblom (JÅ)

Färdigställt 2023-05-29 12:56:07 CEST (+0200)

## Initierare

Julia Åkerblom (JÅ)

P Berglund AB

julia@berglundfastek.se

+46768442835

## Signerande parter

Christer Andersson (CA)

Christer.andersson@3hus.se



Signerade 2023-05-29 10:31:56 CEST (+0200)

Joakim Lindahl (JL)

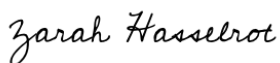
joakim.lindahl@3hus.se



Signerade 2023-05-29 12:51:31 CEST (+0200)

Zarah Hasselrot (ZH)

zarah.hasselrot@3hus.se



Signerade 2023-05-29 06:02:45 CEST (+0200)

Urban Blücher (UB)

urbanblycher@gmail.com



Signerade 2023-05-29 12:56:07 CEST (+0200)

Monica Johnson (MJ)

mj@agidel.se



Signerade 2023-05-29 12:54:26 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557493623216

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

